

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –295/2023

ROP-POZ-11266-LOC-1/2023

15.06.2023. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Ђировић Катарине** [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника **Даничић Константина** из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон,9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Плана генералне регулације предеоне целине "Тометино Поље" (Службени лист општине Пожега бр. 8/13 и 6/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
стамбеног објекта спратности П+Пк,
на кат. парцели бр. 1262/9 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за кат. парцелу **1262/9 КО Тометино Поље** број: **952-04-145-9163/2023**

од **18.05.2023.** године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега и Копије катастарског плана водова број **956-307-10528/2023** од **27.04.2023.** године, издатој од РГЗ-а-Одељења за катастар водова у Ужице:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, за катастарску парцелу број **1262/9 КО Тометино Поље** констатује се следеће:

- предметна парцела има директан излаз на планирани приступни пут (кат. парцела 1262/2 КО Тометино Поље)
- на парцели није евидентирано постојање било каквих водова
- предметна парцела је праоугаоног облика и у благом нагибу дијагонално од северозапада ка југоистоку

- Катастарска парцела број **1262/9 КО Тометино Поље** са листом непокретности број 1436, површине 1000 м² је, према врсти земљишта, **пољопривредно земљиште**, а према начину коришћења ливада 7. класе.

- Ималац права на парцели је Ћировић (Радован) Славица удео 1/1, приватна.

*Забележба – покренут поступак за упис Уговора о поклону ОПУ-116/2023 (Ћировић Катарина)

НАПОМЕНА

*****Предметна кат. парцела испуњава услов за формирање грађевинске парцеле уз испуњење додатних услова наведених даље у тексту.**

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15):

Тип објекта : слободностојећи објекат

Категорија објекта : А

Класификациона ознака : 111011 – стамбене зграде са једним станом – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м² и П+1+Пк (ПС)

Процентуална заступљеност : 100%

3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

3.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Катастарска парцела број **1262/9 КО Тометино Поље** налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана **Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље** (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16).

Према намени простора дефинисаној у **Плану генералне регулације предеоне целине Тометино Поље** (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16), катастарска парцела број 939/2 КО Тометино Поље се налази у **ЗОНИ II – зони рестриктивне изградње** (II фаза реализације). Ова зона подељена је у 2 целине:

II-1 – Целина јужно од зоне I - подручје између подцелина I-2 и I-3 у коме је полазна тачка параглајдинга.

II-2 – Целина северно од зоне I тј. подцелине I-2 - У овој зони највише су заступљени пашњаци, ливаде, обрадиво земљиште, шуме.

Постојеће становање је **руралног типа**.

Могуће планиране намене површина на којима ће бити дозвољена изградња (**5% од укупне површине**) су: становање, услуге, производња.

ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА ПРИПАДА **II-1 целини**.

НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ ПРЕМА ПГР Тометино Поље – **ПОСТОЈЕЋЕ СТАНОВАЊЕ (У ФУНКЦИЈИ СЕОСКОГ ТУРИЗМА)**.

3.2 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

СТАНОВАЊЕ

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окућницом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље) у функцији туризма.

Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

Рурално становање

Према већ постојећој тенденцији градње, ову целину карактерише становање мале густине са индивидуалним слободностојећим објектима на парцели.

Планира се повећање бонитета објеката и земљишта, првенствено кроз регулисање инфраструктурне опремљености, као и начина коришћења земљишта. Могућа је доградња, реконструкција или адаптација постојећих објеката, као и изградња нових објеката.

Објекти се могу градити као слободностојећи и двојни објекти, спратности до П+1+Пк. Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти. Нови стамбени објекти могу бити и искључиво у туристичке сврхе тј. за издавање.

Такође је могуће уз основну намену формирати и неку другу која не угрожава становање, а која је компатибилна становању. Могуће пратеће намене су услужне делатности, пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.) и мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине.

Пожељно је формирање слободних површина за одмор и рекреацију (игралишта за децу, мањи спортски терени, базени и сл.).

Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине. Потребно је минимално 30% површине под зеленилилом, у оквиру појединачне парцеле.

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Уз становање као основну намену могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Јавне службе и сервиси и **зеленило** свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

Услугне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом, ...); већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама из града и евентуално у централним зонама. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења....

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у свим стамбеним зонама. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама, ...)

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање ниске густине (рурално становање).

На просторима где није извршена парцелација и одвајање стамбеног и економског дела од пољопривредног, обавезно је формирања парцеле куће и окућнице код домаћинства на парцелама преко 1.50ha. Сви помоћни објекти, пољопривредни и објекти за животиње морају имати одвојене парцеле од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

За парцеле веће од 1.5ha, а код изградње нових објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта препарцелације и формирање стамбене парцеле максималне величине 1.0 ha. Стабени део се формира уз инфраструктурни коридор, док се остали део парцеле користи као пољопривредно земљиште.

Уколико је простор инфраструктурно неопремљен, а постоји захтев за изградњу на више од 30% површине, потребна је израда Плана детаљније регулације.

Новопланирано становање као друга намена се може појавити у свим просторним целинама, осим у целини I-3 скијалиште.

	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА													
			ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДН О ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ			
СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		X			X	X									
	ЗЕЛЕНИЛО	X		X	X				X	X		X				
	СПОРТ,РЕКРЕАЦИЈА	X	X						X	X		X				
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	X	X				X				X					
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	X	X		X				X	X						
	СТАНОВАЊЕ	X	X	X	X			X	X	X		X		X		
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	X	X	X				X	X			X		X		
	УСЛУГЕ	X	X	X	X	X	X	X								
	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	X	X	X						X						
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X							X					X	
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X						X			X				

Табела – компатибилност намена

Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња објекта.

- На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.
- За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3 m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).
- На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5 m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3 m б. као посебна јавна површина:
- коловозна трака ширине мин. 3,0 m.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко **приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m.**

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

3.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре:

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, као и оних који прелазе спратност и индексе изграђености и степен заузетости, могуће су измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и отварања нових просторија на делу где не постоје прописана растојања.

Основна намена објеката:

Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је становање.

Као основне намене дозвољене су: породично (рурално) и двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) и њима компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Мешовито пословање и евентуално мањи облик производње (зависно од целине) је забрањен у оквиру "зоне центра".

Врста и намена објекта:

У оквиру становања, могу се градити:

- **породични стамбени објекти,**
- **стамбено-пословни објекти,**

Породични стамбени објекти - намена искључиво становање.

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

Могуће интервенције за породично становање у простору су:

- Доградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом (до П+1+Пк)
- Доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом
- Нова изградња на незаузетим парцелама
- Замена постојећег грађевинског фонда под условима који важе за нову изградњу

Стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти

Поред стамбених садржи и пословне, односно радне просторије, функционално одељене од тамбеног дела објекта.

Изградња пословних објеката:

Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део зона становања и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целине, у зависности у којој се налазе.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

- **трговине** (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.),
- **услужног и производног занатства** (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, и др.),
- **угоститељства** (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл),
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
- **културе** (галерије, читаонице и др.),
- **забаве** (билијар, салони видео игара, и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик и др.),
- **административних делатности** (представништва, агенције, и др.)
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека и сл.).

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

3.3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За **постојеће становање** на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти

Најмања **ширина фронта** грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат10 m

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)макс. 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)макс. 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања:

за слободностојеће објектеМин. 400 m²

Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетостимакс. 40%

Индекс изграђености макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе између две регулационе линије.

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.

Максимална **висина надзитета** стамбене подкровне етаже износи **1,60m**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност стамбених објеката максимално П+1+Пк

Висина објеката (до коте слемена) максимално 10.0 м

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевинска линија:

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 м, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

Удаљења од суседних објеката

Слободностојећи минимум 4 м

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) **породичног објекта** и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50м
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50м

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- **Помоћни објекат** – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- **Економски објекат** – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

3.3.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ

- У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у **септичке јаме**.

Полазиште за њихово грађење је следеће:

(а) Септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

(б) Септичке јаме поставити: мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

(в) Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

(г) У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

(д) Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25÷2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3÷4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m³.

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 cm, а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре.

- Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа.
- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s.
- За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

○ Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње. ○ Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

○ Пажљиво праћење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се праћење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног праћења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јама мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља. ○ Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

(е) Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

(ж) Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

○ где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

○ сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.

Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15 mm;

○ резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

○ на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак; ○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

○ прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је канализација извршена по сепарационој систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

4. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле :

4.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше : нова градња

Класа објекта : слободностојећи објекат А категорије

Намена објекта : стамбени објекат

Садржај планираног објекта:

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДР

Приземље се састоји од терасе, дневног боравка са кухињом и трпезаријом и купатила. Поткровље се састоји од једне собе. Нето корисна висина приземља је $H=1,41\text{м} - 2,55\text{м}$ а поткровља $H=0\text{м} - 2,53\text{м}$. Вертикална комуникација између приземља и поткровља изведена је унутрашњим, једнокраким, монтажним челичним степеништем.

Референтна висинска кота ± 0.00 је кота приземља.

Доња ивица темеља се налази на коти – 0.99 м.

Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 7.45 м

Апсолутна висинска кота приземља је 636.75 м.

Апсолутна висинска кота слемена је 644.20 м.

Максималне димензије објекта у основи су $7,32\text{м} \times 7,33\text{м} + 7,00\text{м} \times 2,81\text{м}$.

4.2 основни подаци о објекту и локацији:

Спратност планираног објекта: П+Пк

Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља): $7,32\text{м} \times 7,33\text{м} + 7,00\text{м} \times 2,81\text{м}$
(основа приземља)

Укупна површина кат.парц.парцеле : 1000 м²

Висина објекта: 7.45 м

Бруто површина планираног објекта: 89.29 м²

БРГП планираног објекта: 89.29 м²

НЕТО површина објекта: 78.26 м²

Површина под планираним објектом: 73.33 м² (хоризонтална пројекција)

број функционалних јединица: 1

број паркинг места: 1

оријентација слемена: Север - Југ

Облик крова, кровне равни: двоводни кров под нагибом од 58°

Врста кровног покривача: профилисани лим

Обрада фасаде: фасадна даска

Конструкција :

Објекат је фундиран преко армирано – бетонских темељних трака. Темељне траке су димензија 40/35цм. Темељне греде и траке се израђују бетоном МБ30 и армирају бетонским челиком РА400/500. Испод темељних трака и испод подне плочеприземља биће насут тампон слој шљунка дебљине 10цм. Преко тампона се бетонира армирано – бетонска плоча дебљине 15цм од бетона МБ20 која се армира мрежастом арматуром МА500/560. Подна плоча приземља је хидроизолована. Темељни и соклени зидови су од бетона МБ30. Објекат је пројектован као носећа челична конструкција са стубовима, риглама и роговима од ХОП 100/100/5мм. Стубови су за подну плочу причвршћени завртњевима преко анкер плоча. Све везе су изведене заваривањем.

Између стубова је постављена минерална вуна дебљине 10цм. Споља су зидови обложени термоизолационим полиуретанским панелом дебљине 10цм преко кога су постављене дрвене летве као носач фасаде која се израђује од фасадних дасака сибирског ариша. Са унутрашње стране зидова поставља се паропропусна фолија а затим се поставља унутрашња облога од бродског пода. Укупна дебљина фасадних зидова је 29цм. Преградни зидови се изводе од гипс картонских плоча постављених преко алуминијумског роштиља у систему РИГИПС, укупне дебљине 10цм.

Међуспратна конструкција изнад приземља и поткровља је од челичних профила ХОП 100/100/5мм који су обострано обложени бродским подом преко ОСБ плоча.

Кровна конструкција је пројектована као челична двоводна кровна конструкција која се ослања на фасадне стубове и за које је адекватно анкерована. Елементи челичне кровне конструкције су заштићени адекватним премазима. Кровни покривач је челични профилисани лим постављен преко дрвених летви. Кровна конструкција јетермиизолована минералном вуном између рогова дебљине 10цм. Преко рогова се монтира кровни полиуретански панел дебљине 10цм. Стреха се опшива равним пластифицираним челичним лимом. Хоризонталне и вертикалне одводне олучне цеви као и снегобрани и ветар лајсне су предвиђени од челичног бојеног лима.

Столарија: дрвена

Светла висина: приземље: 1,41м - 2,55м;

поткровље: 0,00м - 2,53м

Урбанистички показатељи:

Грађевинска парцела површине:	1000 м ²
индекс заузетости парцеле под објектом:	7,33%
индекс изграђености на парцели:	0,09
процент зелених површина:	72,18%

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.3 услови уређења парцеле

Димензије грађевинске парцеле

Да би се парцела дефинисала као грађевинска, мора задовољити одређене услове:

- грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.
- грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта – слободностојећи објекти породичног становања је **4а**.

Услови за приступ парцели

Катастарска парцела бр.1262/9 КО Тометино Поље има **индиректан** излаз на јавну саобраћајницу преко к.п. 1262/2, КО Тометино Поље са западне стране, до постојећег некатегорисаног пута на к.п. 1263, КО Тометино Поље.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:

Није предвиђено.

Етапност градње :

Није предвиђена.

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Заштита животне средине :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

Санитарна заштита :

Према Условима ЈКП "НАШ ДОМ" Пожега број **3017/1** од 29.05.2023. године, за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну инфраструктуру, међутим нема изграђене канализационе мреже па је неопходно извести сптичку јаму.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни производи се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

6. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона мрежа

У техничким условима за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, поднетим од стране инвеститора (а издатим од стране ЈКП "НАШ ДОМ" Пожега), који су такође део Локацијских услова, наводи се да **за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру**. Прикључак се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 63 мм која пролази ивицом парцеле.

На предметној локацији нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

Поменути Услови израђени су од 29.05.2023. под бројем **3017/1** од стране ЈКП "Наш дом" Пожега.

Електроенергетска мрежа

У оквиру документације за Локацијске услове приложени су Услови за пројектовање и прикључење од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем **2540400-D-09.20.-232257/2-23** од 02.06.2023. Напон на који се прикључује објекат је 0,4кV; максимална снага 17,25кW, називна струја главних осигурача 25А; фактор снаге 0,95. Према приложеним Условима, странка је у обавези да изгради недостајуће електроенергетске објекте, што је у плану имаоца јавних овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ужице. Такође, странка је у обавези да реши све имовинско-правне односе везане за прикључак и гради прикључак од омана мерног места до разводних табли у објекту. Прикључак извести у потпуности према Условима издатим од стране Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и **Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије** број **2540400-D-09.20.-232257-23-UGP** од 02.06.2023. године са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору.

Сви наведени технички услови прибављени од ималаца јавних овлашћења, саставни су део ових локацијских услова и морају се поштовати!

7. ОПШТИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ

Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.

Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ

Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за **заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.**

Сходно члану 8ђ. став 9. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), **у случају штете настале као последица примене техничке документације**, на основу које је издата грађевинска дозвола, **за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке**, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Након изградње инфраструктурног објекта извршити геодетско снимање и картирање у РГЗ.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе **2 године од дана издавања или до истека важења Грађевинске дозволе** издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност објеката.

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, **у површини од мин. 4а.**

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

Уз захтев за грађевинску дозволу потребно је приложити Уговор о службености пролаза преко парцеле 1262/2 КО Тометино Поље (планирани приступни пут), до постојећег некатегорисаног пута на кат. парцели број 1263 КО Тометино Поље. Кат. парцела 1262/2 КО Тометино Поље је према подацима РГЗ у приватном власништву 14 сувласника.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

Захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк, на кат. парцели бр. 1262/9 КО Тометино Поље, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са *Правилником о поступку спровођења обједињене*

процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedomozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

Уз захтев за издавање **грађевинске дозволе** подноси се техничка документација сачињена у складу са *Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта* («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација у складу са *Законом о планирању и изградњи* («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/2021).

13. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од **три дана од дана достављања Локацијских услова**.

14. НАПОМЕНА:

Саставни део издатих Локацијских услова је и:

-Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

-Услови ималаца јавних овлашћења и

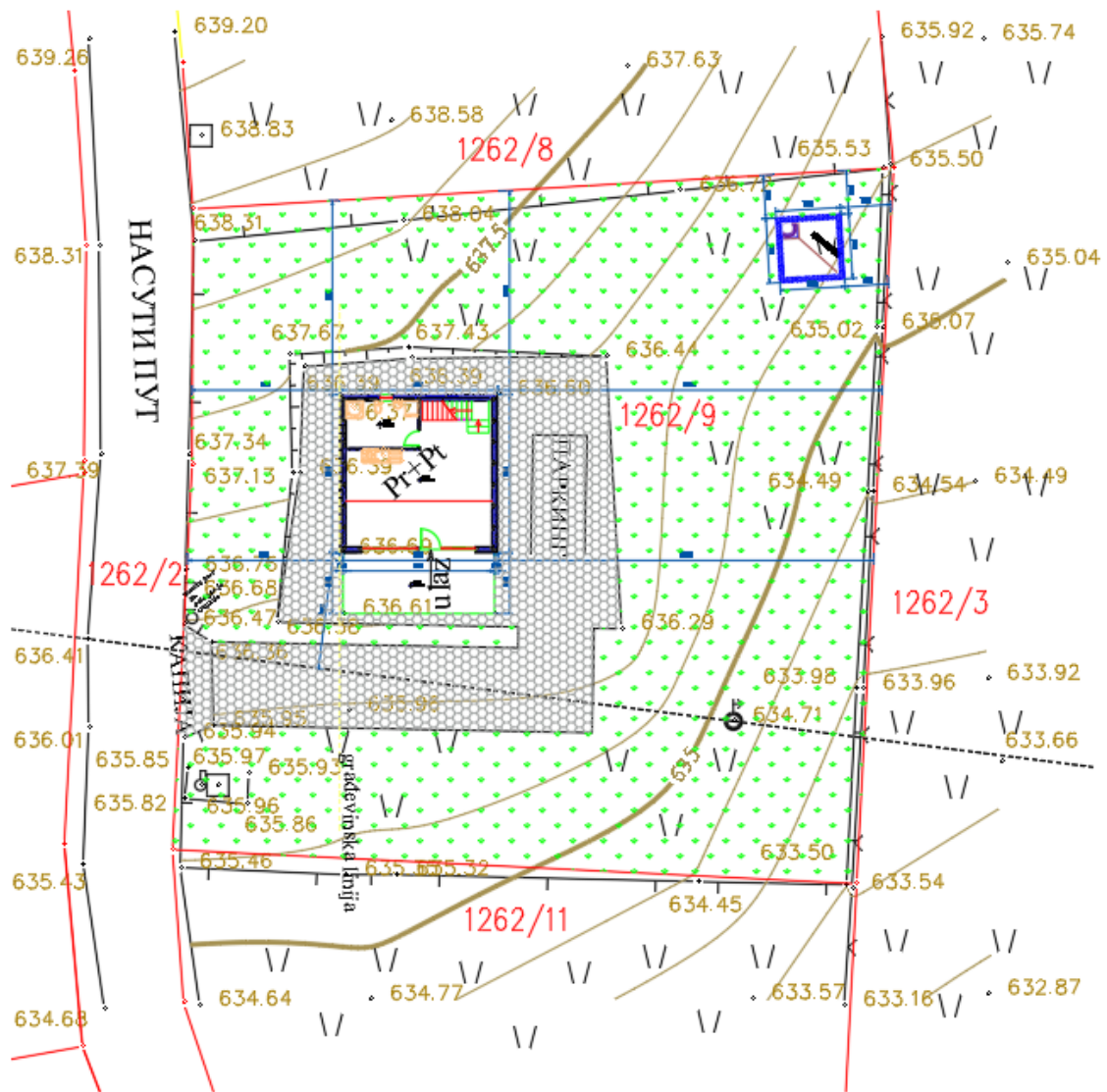
- Идејно решење број техничке документације: **08/23** од **априла 2023.** године урађено од стране **СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“**, [REDACTED] одговорно лице пројектанта **Костантин Даничић**, главни пројектант **Милош Јелисавчић, д.и.а.** број лиценце 300 0480 15.

Обрађивач :

Ивана Лукић м.и.а.

ПО НАЧЕЛНИКА ,

Драгана Стефановић, д.и.а.



Legenda :

--- stave po katastru
 — stave na terenu

 behaton

 zelenilo

Обрађивач :

Ивана Лукић м.и.а.

ПО НАЧЕЛНИКА ,

Драгана Стефановић, д.и.а.